

2. La cuantía de las ayudas a percibir por estos alumnos será de un 80 por 100 de las previstas en esta Ley.

3. Para poder disfrutar de estas ayudas deberá acreditarse la residencia del beneficiario en la misma localidad donde esté ubicado el centro universitario de que se trate.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-El Gobierno dictará, en el plazo de seis meses, las disposiciones necesarias para el desarrollo de la presente Ley de acuerdo con los principios y finalidad que la inspiran.

Segunda.-La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Tercera.-Las ayudas contempladas en esta Ley se otorgarán a partir del curso académico 1990-1991.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley, cooperen en su cumplimiento y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 13 de julio de 1989.

LORENZO OLARTE CULLEN
Presidente del Gobierno

(Publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 99, de 21 de julio de 1989)

21044 LEY 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey, y de acuerdo con lo que establece el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley de Viviendas para Canarias.

PREAMBULO

La Constitución Española consagra en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo de los poderes públicos la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. El Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo 29.11, otorga a la Comunidad Autónoma competencias exclusivas en materia de vivienda. Dar respuesta al mandato constitucional mediante el desarrollo de las competencias estatutarias justifica la presente Ley.

Se regulan en la misma todos los regímenes jurídicos de la vivienda, así como la actuación de la Administración respecto de cada uno de ellos: Desde la vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública hasta las de libre promoción, pasando por regímenes intermedios como las viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, la autoconstrucción, la adquisición protegida de vivienda usada y la rehabilitación.

Como instrumento que articule la actividad administrativa en materia de vivienda, el Gobierno de Canarias establecerá planes plurianuales de actuación que vendrán referidos no sólo a la construcción, sino también a la adquisición y rehabilitación de las ya construidas.

Para propiciar la participación y con la finalidad de coordinar los programas y asesorar al Gobierno, se crea y regula la Comisión de Vivienda.

En la adjudicación de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública la Ley tiene en cuenta la situación económica y familiar de la población demandante, estableciendo un sistema que beneficie a los sectores sociales con menores niveles de renta.

La regulación de las viviendas de Protección Oficial en Régimen General de Promoción Privada es objeto en la Ley de una atención especial, referida no sólo a garantizar la calidad de la oferta, sino también a la consecución de ayudas destinadas a su adquisición por los sectores sociales que, por sus circunstancias económicas no puedan acceder al mercado libre de viviendas ni a las de promoción pública.

Factores de índole cultural, económico y sociológico han propiciado en las islas fenómenos como la autoconstrucción, que la Ley contempla no sólo en cuanto a la adaptación al medio en que se sitúan, sino a la financiación y apoyos técnicos que garanticen una óptima calidad constructiva. A este fin se prevé que el Gobierno de Canarias, directamente o a través de los Cabildos Insulares o Ayuntamientos, creará las Oficinas de Vivienda.

Se establecen en la Ley beneficios a la adquisición de la vivienda usada y, asimismo, para mejorar el parque de viviendas se regula la rehabilitación y reparación, previniéndose apoyos financieros de la propia Comunidad Autónoma o de otras Administraciones Públicas.

Por último, en cuanto a la promoción libre de viviendas, la Ley fija el marco en el que deben basarse las normas reglamentarias de calidad y diseño de estas viviendas y esboza un sistema ágil para la tramitación de los expedientes.

TITULO PRELIMINAR

Objeto de la Ley

Artículo 1.º Es objeto de la presente Ley la regulación de las actuaciones de las Administraciones Públicas Canarias en materia de vivienda dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

TITULO PRIMERO

De los planes y programas de viviendas y de la habilitación de suelo

Art. 2.º El Gobierno de Canarias elaborará un Plan de Viviendas, de carácter plurianual, con el fin de atender las demandas existentes en esta materia, que será sometido a la aprobación del Parlamento de Canarias.

El Plan de Viviendas estará coordinado con las demás planificaciones sectoriales y en particular con las correspondientes a Urbanismo, Educación y Cultura, Sanidad e Infraestructuras.

Art. 3.º 1. Al objeto de dar cumplimiento a dicho Plan, el Gobierno de Canarias establecerá los programas precisos en función de las necesidades sociales y de las disponibilidades económicas.

2. Los Programas podrán acogerse a las medidas de financiación cualificada previstas en los Planes establecidos y regulados por la normativa estatal o comunitaria, o bien a través de la financiación que la propia Comunidad Autónoma establezca mediante sus propios recursos.

Art. 4.º 1. Los programas podrán contener las actuaciones siguientes:

- Facilitar la adquisición y urbanización de suelo para la construcción de viviendas de Protección Oficial.
- Promoción y construcción de viviendas de Promoción Pública en Régimen Especial.
- Adquisición de nuevas promociones de viviendas para su calificación y adjudicación como viviendas de Promoción Pública en Régimen Especial.
- Adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas de Promoción Pública en Régimen Especial.
- Autoconstrucción de viviendas.
- Rehabilitación y reparación del parque público de viviendas y sus dotaciones, así como de la vivienda rural.
- Fomento de la construcción de la vivienda de Protección Oficial en Régimen General.
- Fomento de la rehabilitación del parque privado de viviendas.
- Medidas conducentes a la mejora de la calidad de la vivienda.
- Normativa que garantice la celeridad de los procedimientos administrativos.
- Acceso a la propiedad de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

2. Las actuaciones enunciadas anteriormente podrán llevarse a cabo por las Administraciones Públicas Canarias competentes, bien directamente o a través de Entidades públicas convenidas.

Art. 5.º La Comunidad Autónoma de Canarias, a través de sus propios recursos o mediante los convenios que se establezcan con la Administración Estatal, podrá adoptar medidas de protección destinadas a cubrir los objetivos de la presente Ley, tales como:

- Préstamos cualificados al promotor o al adquirente.
- Subvenciones personales.
- Subsidios de los intereses devengados por los préstamos concedidos.

Art. 6.º 1. Los Ayuntamientos cuyos términos municipales estén contemplados en los Planes de construcción de viviendas de Promoción Pública y que estén interesados en acogerse a los beneficios de los mismos, habilitarán suelo para su ejecución.

2. Los aprovechamientos medios obtenidos de sus planeamientos tendrán que materializarse en suelo adecuado al cumplimiento de los mismos.

3. El suelo afectado por los Planes citados tendrá la consideración de utilidad pública e interés social a los efectos de su expropiación, en el marco de lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

TITULO II

De la Comisión de Vivienda

Art. 7.º 1. Con el fin de coordinar los programas de viviendas, así como de asesorar al Gobierno en todas aquellas materias relacionadas con la vivienda, se crea la Comisión de Vivienda.

2. Dicha Comisión tendrá los siguientes cometidos:

- Promover y recoger las iniciativas para la solución de los problemas de la vivienda en la región, elaborando al efecto las correspondientes estadísticas de déficit cualitativas y cuantitativas.
- Elevar al Gobierno a través de la Consejería competente las propuestas de programación de viviendas, junto con las prioridades en su actuación.
- Elaborar los estudios sobre las condiciones de las viviendas, con especial incidencia en el chabolismo, infravivienda, autoconstrucción y demás peculiaridades del parque de viviendas de las islas.
- Selección, designación y posterior adjudicación de las viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- El asesoramiento al Gobierno sobre todos aquellos asuntos que relacionados con la vivienda les sean encomendados.

3. La Comisión de Vivienda estará formada por representantes del Gobierno de Canarias, Cabildos Insulares, Ayuntamientos, Asociaciones Empresariales y Sindicatos. También podrá contar con los Colegios Profesionales, Universidades y asociaciones legalmente constituidas que tengan por objeto la defensa del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Art. 8.º Con el fin de facilitar las funciones que tiene encomendadas, la Comisión de Vivienda creará ponencias técnicas, cuyo número y composición se determinará reglamentariamente.

TITULO III

De las viviendas de Protección Oficial

CAPITULO PRIMERO

De la Promoción Pública. Régimen Especial

SECCIÓN I. DE LA PROMOCIÓN

Art. 9.º 1. El Gobierno de Canarias velará para que la construcción de viviendas de Promoción Pública se adapte al entorno geográfico y social. Asimismo, elaborará las normas técnicas de calidad y diseño que garanticen la correcta adecuación de la vivienda a las necesidades que ha de cubrir.

2. El Gobierno de Canarias dictará las normas oportunas para lograr mayor celeridad en los procedimientos administrativos cuya finalidad sea la construcción de viviendas de Promoción Pública.

3. Las actuaciones en viviendas de Promoción Pública deberán dotarse de la infraestructura de equipamientos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines, debiendo asumir los Ayuntamientos, en el momento de la recepción provisional, su mantenimiento y conservación.

Art. 10. 1. El Gobierno de Canarias, al objeto de atender las necesidades sociales que puedan existir en determinadas zonas del archipiélago, podrá proceder a la adquisición de nuevas promociones de viviendas para su calificación y adjudicación como viviendas de Promoción Pública.

2. Asimismo, podrá proceder a la adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación y posterior calificación y adjudicación como viviendas de Promoción Pública.

SECCIÓN II. DE LA ADJUDICACIÓN

Art. 11. 1. El Gobierno de Canarias velará para que la adjudicación de viviendas de Promoción Pública se realice dentro de los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que sean las familias más necesitadas las que accedan a su titularidad.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de la familia:

- Composición.
- Recursos económicos.
- Condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.
- Hacinamiento.

3. Dentro de los cupos generales podrá reservarse un número determinado de viviendas en cada promoción para atender a necesidades generadas por situaciones excepcionales.

Art. 12. El Gobierno de Canarias para dar solución a necesidades derivadas de causas excepcionales que afecten a colectivos de población concretos, podrá establecer cupos específicos.

Art. 13. 1. La adjudicación en venta o arrendamiento de viviendas de Promoción Pública vendrá determinada fundamentalmente por la capacidad económica de sus adjudicatarios y planes de financiación por los que se lleven a cabo dichas promociones.

2. El Gobierno de Canarias con relación a sus programas de Promoción Pública de viviendas podrá establecer bonificaciones a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios. No obstante, en ningún caso, las cantidades mensuales a abonar por los adjudicatarios podrán exceder

del 12 por 100 de los ingresos de la unidad familiar en los supuestos de arrendamientos.

3. Tales bonificaciones podrán financiarse a través de convenios suscritos con otras Administraciones o bien a través de los recursos propios de la Comunidad Autónoma.

Art. 14. 1. Las viviendas adjudicadas en régimen de venta serán destinadas a domicilio familiar del adjudicatario y no podrán ser transmitidas por actos inter vivos mientras no se haya satisfecho la totalidad del pago.

2. En cualquier caso, la Comunidad Autónoma tendrá derecho de tanteo y retracto.

Art. 15. Las viviendas que se incorporen al parque de la Comunidad Autónoma se adjudicarán en régimen de alquiler por un número limitado de años. Reglamentariamente se regulará el sistema de prórroga del contrato.

Las viviendas promovidas por los Cabildos, Ayuntamientos, Empresas públicas y restantes promotores públicos se adjudicarán en régimen de venta.

CAPITULO II

De la Promoción Privada. Régimen General

Art. 16. 1. Las Administraciones Públicas Canarias promoverán la construcción de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada mediante la adopción de las medidas fiscales, económicas y aquellas otras que las incentiven.

2. Tendrán la consideración de Viviendas de Promoción Oficial de Promoción Privada aquellas que reuniendo los requisitos de superficie, calidad y precio que reglamentariamente se determinen, sean calificadas como tales y se destinen a residencia habitual y permanente de sus titulares.

Art. 17. El Gobierno de Canarias velará para que los proyectos de Viviendas de Protección Oficial y su ejecución se adecuen al entorno geográfico y social.

Art. 18. 1. El Gobierno de Canarias dictará cuantas normas sean precisas para garantizar la calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

2. Asimismo, definirá un sistema objetivo para clasificar las viviendas en categorías.

3. El otorgamiento a una vivienda de una determinada categoría implicará la garantía del disfrute del nivel de calidad correspondiente a dicha categoría.

Art. 19. Los precios máximos de venta y renta de las Viviendas de Protección Oficial se determinarán mediante módulos establecidos reglamentariamente. Las Administraciones Públicas Canarias velarán por el estricto cumplimiento de su aplicación.

Art. 20. Los promotores y adquirentes de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada podrán acogerse a las medidas de financiación cualificadas establecidas en la normativa estatal o autonómica.

CAPITULO III

De la autoconstrucción

Art. 21. 1. Se entiende por viviendas autoconstruidas las destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor, en las que la persona de éste coincida con la del constructor, siempre que se asienten en suelo calificado como urbano y destinado a ese fin por los respectivos Ayuntamientos y que cuente con los servicios mínimos para ser considerado como solar.

2. Reglamentariamente se determinarán los requisitos que deberán concurrir en los autoconstructores, así como las condiciones de los solares y de las viviendas para que puedan ser consideradas como viviendas protegidas a los efectos de acceder a los beneficios que tal calificación comporta.

Art. 22. Además de las ayudas que provengan de los Convenios suscritos con otras Administraciones Públicas, el Gobierno de Canarias podrá conceder:

- Subvenciones a la adquisición de suelo y urbanización del mismo.
- Subvenciones a la adquisición de solares.
- Ayudas técnicas a la autoconstrucción.
- Subvenciones a la construcción.

Art. 23. 1. Al objeto de garantizar una mejor calidad y seguridad de la vivienda autoconstruida el Gobierno de Canarias, directamente o a través de los Cabildos Insulares o Ayuntamientos, creará las Oficinas de Vivienda.

2. A las Oficinas de Vivienda corresponderá, entre otras funciones, el apoyo a la autoconstrucción mediante la realización de proyectos, asesoramiento técnico y dirección de obras.

Art. 24. Para el cumplimiento de los fines citados en el artículo anterior, podrán establecerse Convenios de colaboración con los Colegios Profesionales relacionados con la materia.

TITULO IV

De la adquisición protegida de la vivienda usada

Art. 25. A los efectos de la presente Ley se entiende como vivienda usada aquella que, con una superficie útil equivalente a la de la vivienda de Protección Oficial haya sido utilizada ininterrumpidamente por plazo de tres años, después de la terminación de la construcción o su rehabilitación estructural o funcional por su propietario o titulares de Derechos Reales de uso o disfrute, y, en todo caso, la adquirida transcurridos diez años desde la citada construcción o rehabilitación.

Art. 26. La financiación, ayudas y requisitos para la adquisición de las viviendas definidas en el artículo anterior, serán las establecidas en la normativa estatal o autonómica.

TITULO V

De la rehabilitación de viviendas

Art. 27. 1. El Gobierno de Canarias, al objeto de dar cumplimiento al Plan de Vivienda, elaborará los programas de rehabilitación y reparación necesarios para que el parque de viviendas tenga las condiciones idóneas y se adapte a las necesidades de sus usuarios.

2. Los programas de rehabilitación y reparación tenderán a cumplir los siguientes objetivos:

- a) Adecuación estructural y funcional del edificio para conseguir una mejor habitabilidad de las viviendas.
- b) Obras de mejora que permitan la adaptación de las viviendas a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, ascensores y protección contra incendios.
- c) Obras que permitan la supresión de barreras arquitectónicas.
- d) Mejoras de las zonas comunes y entorno inmediato a las viviendas y su equipamiento complementario.
- e) Ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, dentro de los límites legalmente establecidos.
- f) Conservación de los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de los edificios, dando carácter prioritario a los que se encuentren ubicados en áreas de rehabilitación integral.
- g) Rehabilitación de la vivienda rural.
- h) La adecuación de talleres artesanos y anejos de viviendas de agricultores, ganaderos y pescadores vinculados a las viviendas rehabilitadas.

Art. 28. Los titulares de viviendas, propietarios o arrendatarios para la rehabilitación de viviendas regulada en el presente título, podrán acogerse a las medidas de financiación cualificada establecidas en la normativa estatal o autonómica.

TITULO VI

De la vivienda libre

Art. 29. A los efectos de la presente Ley, se entiende por vivienda libre aquella promovida por persona física o jurídica que no esté acogida a los regímenes de protección contemplados en la presente Ley, y que cumpla los requisitos que reglamentariamente se determinen.

Art. 30. El Gobierno de Canarias velará por que la vivienda libre reúna los requisitos de calidad adecuados, dictando las disposiciones oportunas relativas a:

- a) Habitabilidad.
- b) Seguridad estructural y constructiva.
- c) Adecuación al medio geográfico y social.
- d) Adecuación de sus materiales e instalaciones a la normativa vigente.

Art. 31. Para que la vivienda libre pueda ser considerada como tal será requisito imprescindible que disponga de la correspondiente cédula de habitabilidad.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.-El Gobierno de Canarias, al objeto de garantizar una mejor calidad de las viviendas construidas o por construir, propiciará:

- a) La creación de Centros Tecnológicos de Investigación.
- b) El establecimiento de convenios de colaboración con Entidades docentes, Corporaciones profesionales o similares.

Segunda.-El Gobierno de Canarias favorecerá el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma a sus adjudicatarios.

Las ayudas a la adjudicación en régimen de alquiler serán las que defina el Gobierno de Canarias. En cualquier caso, los importes acumulados por el pago de rentas de alquiler se deducirán del precio de la vivienda al concretar el posible acceso a la propiedad.

DISPOSICION TRANSITORIA

El Gobierno de Canarias, previo informe de los Servicios Sociales de los Ayuntamientos respectivos, dictará las disposiciones oportunas para regularizar las situaciones de los ocupantes ilegales de viviendas de promoción pública anteriores al 1 de enero de 1989. Estos deberán reunir los requisitos legalmente exigidos para ser adjudicatarios de Viviendas de Promoción Pública.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.-El Gobierno de Canarias, en el plazo de un mes, a partir de la publicación de la presente Ley, establecerá, mediante Decreto, las competencias y composición de la Comisión de Vivienda.

Segunda.-El Gobierno de Canarias dictará las disposiciones reglamentarias adecuadas a la aplicación y desarrollo de esta Ley.

Tercera.-La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos, a los que sea de aplicación esta Ley, cooperen en su cumplimiento, y que los Tribunales y Autoridades a los que corresponda la cumplan y hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, 13 de julio de 1989.

LORENZO OLARTE CULLEN
Presidente del Gobierno

(Publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 28, de 14 de julio de 1989)